

運輸及房屋局局長在立法會房屋事務委員會會議開場發言

以下為運輸及房屋局局長張炳良教授在二零一五年二月二日立法會房屋事務委員會會議就二零一五年《施政報告》及《施政綱領》有關房屋事務的措施的開場發言全文：

主席：

我今日向本委員會講述二零一五年《施政報告》（《施政報告》）中與房屋有關的措施。

香港當前的房屋問題是複雜且嚴峻的。在現今房屋供求嚴重失衡、樓價租金高企的情況下，政府決心全力增加房屋供應，重建房屋階梯，透過公營房屋供應扮演更積極的角色。

未來十年期望推出共 29 萬個公營房屋單位，現正積極物色用地。

上個月我在本委員會會議上已向委員介紹新公布的長遠房屋策略。在「供應主導」的大方向下，政府除了增建出租公屋和資助出售單位外，亦會致力促進公屋和資助出售單位流轉、豐富資助自置居所的形式、善用其他公私營機構的力量以增加資助出售單位供應。

我們在去年 12 月向本委員會詳盡報告有關香港房屋委員會（房委會）的建屋計劃及進度。出租公屋方面，房委會致力維持一般申請者（即家庭及長者一人申請者）平均約三年獲首次編配的目標。未來五年（即 2014/15 至 2018/19 年度），預計共有 77 100 個公屋單位落成，當中 23 300 個單位將於 2015/16 年度完工。房委會會密切監察建屋項目的進度，以期各項目能依時完成。

與此同時，房委會會繼續推行措施，確保現有公屋資源合理運用。申訴專員公署上星期對公營房屋現有租戶的居住資格審查和監察

機制提出意見。就涉及批出新租約、「天倫樂」計劃和富戶政策的問題，我們會交由房委會考慮。在執行方面，我同意部分個案在處理上有改善空間，做好情理兼備；關於房委會及香港房屋協會之間的協調，一直以來已有機制適時互通資訊。因應申訴專員公署的建議，我們會研究如何加強處理雙重戶籍的行政措施。

增加資助房屋單位供應方面，我們會多管齊下。未來五年，房委會新建居屋單位超過 10 000 個，並將於未來兩個年度預售共約 4 700 個居屋單位。另房協亦會於 2016/17 年度預售約 1 600 個資助出售單位；兩者加起來達約 6 300 個單位。此外，房委會會不時檢視預售居屋樓花的時間表，以將合適的項目適時推出預售。

為進一步完善房屋階梯，行政長官在《施政報告》中建議房委會推出先導計劃，在正在興建公屋中，選擇合適的項目，出售給「綠表」人士，定價比傳統居屋低廉。這「綠表置居先導計劃」可促進公屋流轉，一方面讓「綠表」人士以可負擔的方式置居，另一方面公屋單位「一換一」，不會減少公屋供應量，可有一舉兩得之效。

房委會已著手研究落實此構思的細節安排，包括申請資格、定價機制、轉售限制、選址準則等，並在過程中聽取社會各方面的意見

除房委會和房協外，政府亦會積極探討透過其他公共或非牟利機構，例如市區重建局，香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）等，增加資助出售單位供應。政府亦會參考過往經驗，包括私人機構參建居屋計劃和混合發展試驗計劃，積極探討如何借助私人機構力量，協助政府增加資助出售單位。

我知道大坑西邨居民十分關心平民屋宇公司重建該邨的計劃。大坑西邨是由平民屋宇公司所興建和管理的出租屋邨，並非由房委會擁有或管理，而大坑西邨重建計劃亦非房委會轄下的重建計劃。我們知悉平民屋宇公司現時尚在考慮可行方案，其目標是在能繼續照顧大坑西邨現時居民的住屋需要的同時，亦能藉重建增加單位數量。

任何的重建計劃都不可能忽略現有居民的安置問題，平民屋宇公司會負責這方面的安排，因此居民在現階段不必過分憂慮。至於重建方案涉及更改有關地段的地契條款、補地價和更改規劃要求，在平民屋宇公司提交更具體的方案後，政府會作出考慮，並與平民屋宇公司商討。

最後，私人樓市方面，我們注意到去年中香港樓價回升。在低利率及量化寬鬆的國際大環境下，若 2012 年底和 2013 年初未有推出兩輪需求管理措施，物業市場可能會更為熾熱，影響本港的經濟及金融體系的穩定。

政府關注樓市走勢，會繼續採取必要措施，穩定樓市，防止樓市過分熾熱造成各種負面影響。我們會於今年 3 月向本委員會匯報實施額外印花稅和買家印花稅的檢討結果。

私樓供應方面，截至 2014 年 12 月底，未來三至四年的一手私人住宅供應量預計為 74 000 個單位，是自 2004 年 9 月起，每季定期公布「私人住宅一手市場供應統計數字」以來的新高。未來 5 年私營房屋平均每年落成量可達 14 600 個單位，較過去 5 年平均數增加約三成。

主席，本屆政府決心逐步扭轉供求失衡情況。要解決困擾市民的深層結構性房屋問題，廣大市民及議會的支持缺一不可。我們希望社會各界、各區區議會和地區人士都能以整體房屋需要為先，在覓地建屋方面持開放態度，支持落實長遠房屋供應目標。

多謝主席。